

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 342 次會議紀錄

107 年 10 月 15 日府都新字第 1076009543 號

壹、時間：民國 107 年 9 月 14 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：王副主任委員玉芬代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：蕭瑩

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

一、「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段243地號等36筆土地都市更新事業計畫案」
涉及更新單元範圍疑義案（承辦人：事業科 陳建男 02-27815696#3189）

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 查本案範圍內本署經管同小段 363-1、363-17 地號 2 筆國有土地，本署以 99 年 9 月 23 日臺財產局改字第 0995000405 號函示，前述 2 筆土地經簽奉財政部以參與都市更新方式辦理。爰本分署以 99 年 12 月 10 日台財產北改字第 09900323971 號函委託交通部臺灣鐵路管理局（下稱臺鐵局）辦理後續參與都市更新事業及房地選配等相關事宜，並經臺鐵局以 99 年 12 月 17 日鐵企開字第 0990036618 號函同意接受委託上開事宜在案。
2. 因本案國有土地屬交通部臺灣鐵路管理局事業資產，該局是否參與都市更新仍應依都市更新主管機關審酌之結果為準，本分署原則尊重審議結果。

（二）交通部臺灣鐵路管理局（公有土地管理機關）

1. 本案自 103 年 10 月 27 日經本市第 181 次都市更新及爭議處理審議會審議，決議：「本案原則仍將公有土地納入，維持原提案範圍續行審議，由實施者與公有土地管理機關妥予溝通協調，另請財政部國有財產署北區分署及交通部臺灣鐵路管理局就公有財產處分法令問題再行研議。」，直至 104 年 2 月為止實施者與臺鐵局就共同負擔問題及產品定位問題，協調三次後實施者無任何進度，臺鐵局陸續發文催辦兩次，因臺鐵局經管土地有資產活化時程規劃期限，故交通部臺灣鐵路管理局於 107 年 2 月再次請寶徠建設提出最新的修正進度與說明，但是實施者均未回應。
2. 本案迄今經歷三年的時間皆無進度，實施者也未繼續與本局溝通，故臺鐵局

報請國產署設定地上權，進行招商規劃作商辦用途，然國產署回復臺鐵局倘本局管理土地辦理欲設定地上權開發，須將本局土地劃出更新單元範圍後才能設定地上權。原則上臺鐵局從 104 年支持參與本案，迄今基於土地活化再利用時程規劃期限之原因，建請將臺鐵局土地劃出都市更新單元範圍外，以利臺鐵局進行設定地上權開發。

3. 本案共同負擔最初實施者所提方案為 53%，協調後降為 48%，顯見本案共同負擔比例有協調之空間，後續實施者並未積極協調。

(三) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

本案係更新單元範圍審議，未涉本局權管，無意見。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(五) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

1. 建請於基地地面層設置自行車停車空間。
2. 基地南側延平北段一段 66 巷(4M)，未來規劃設計時，道路請退縮補足 6 公尺路寬後，再退縮淨寬 2 公尺人行道或開放空間，且前揭退縮空間除順平外，亦不得有植栽。

(六) 謝委員慧鶯

1. 本案若將臺鐵局土地劃出都市更新單元範圍外，則本案私地主的土地因受限於捷運地下穿越禁限建相關因素等，要自行開發難度較高。
2. 本案迄今經歷三年的時間實施者皆無辦理進度，地主有提到本案在前任市長任內有召集臺北市都市計畫委員會將本案納入捷運周遭聯合開發的範圍內，倘臺鐵局若仍要自行開發也必須要將周遭基地納入範圍一併開發才行，本案後續若依法駁回或撤銷本案，為確保周遭地主權益，建請臺鐵局應將本案私地主納入以整宗土地作開發考量。

(七) 劉委員秀玲

「配合捷運系統松山線工程變更沿線土地為交通用地及聯合開發區(捷)暨劃定都市更新地區計畫案」指的是松山線沿線整個計畫案，有規劃交通用地也有規劃聯合開發區，但本案僅只是地下穿越，仍維持第三種商業區使用，並未變更為聯合開發區。

(八) 劉委員玉山

本案處理程序第一個應優先考慮將更新地區作整體開發考量，該基地所在區段已作為西區門戶計畫，希望能以整塊基地完整規劃開發，第二個再考慮實施者應作為而不作為應如何處理，如撤銷或考慮更換實施者。

(九) 何委員芳子

本案於103年10月27日第181次都市更新及爭議處理審議會即說明臺鐵局管理土地應與私有土地一起開發，對都市發展開發較有利，後續請實施者說明公司改組後是否有意願繼續推動本案。

(十) 簡委員裕榮

103年10月27日第181次都市更新及爭議處理審議會審議時請實施者與臺鐵局溝通，這一段時間以來，實施者未能善盡溝通協調之責已失去公有地管理機關與私地主之信任，實施者從審議會過後均無作為，請實施者善盡溝通協調之責。

(十一) 蕭委員麗敏

有地主希望本案撤案，希望實施者能夠向地主說明，倘臺鐵局劃出更新單元範圍外，私地主要如何進行開發？本案若撤案對於私地主會有何影響？另本案基地下方有軌道通過基地的情況下，私地主開發會受禁限建規定，請實施者考慮能跟同業合作進行開發，盡最大開發利益為考量。

(十二) 黃委員志弘

寶徠建設股份有限公司經歷三年的時間皆無辦理進度，後經公司改組後有再推動之意願，基於考量地主的權益，建議給予實施者 2 個月的時間繼續協調，後續再提會討論。

(十三) 詹委員勳敏

同意本案 2 個月後提會討論本案後續辦理程序，提請審議會報告，本案迄今經歷 3 年的時間實施者皆無辦理進度，建議請實施者每半個月提審議會報告本案協調進度，請實施者善盡溝通協調之責。

(十四) 陳執行秘書信良

本案非聯合開發區，是更新地區，早期係以劃定更新地區給予大眾捷運地下穿越的土地都市更新容積獎勵。

(十五) 都市更新處

本案 106 年 5 月 6 日函請實施者於 30 日內補正，但實施者迄今未來函說明，本處亦洽詢實施者多次，實施者表示無意願對地主說明，依「都市更新條例施行細則」第 9 條之 1 規定，實施者 30 日內未補正可以駁回本案。本案迄今未駁回，係因有地主多次至本處表達不希望本案駁回並繼續推動本案。

實施者回應：

- (一) 本案目前辦理進度尚在環境影響開發評估階段，現在主要是臺鐵局共同負擔比例問題，另須進行協調私地主要求條件。本案兩周前實施者有與簽約的地主協調過，因公司目前改組中，寶徠建設後續會繼續推動本案都市更新事業。
- (二) 本案兩周前已向 240、250、251、252、253、254、256-2、258、259 地號已簽同意書的地主溝通說明，另外未同意地主後續會持續溝通。

決議：

- (一) 基於基地完整性及西區門戶計畫整體規劃與景觀考量，原則建議公有地仍應納入本案作整體規劃。
- (二) 請實施者每兩周提會報告與公有土地管理機關臺鐵局及私地主間協調進度，並邀請地主出席。另於本次會議兩個月後，提請大會討論本案後續辦理程序，若實施者無協調進度將予以駁回。

二、申請自行劃定「臺北市松山區敦化段五小段21地號等12筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 李怡伶 2781-5696#3041）

討論發言要點：

- (一) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)
 1. P6，三、整體規劃構想、(三)、3.、(5)「於更新單元東側沿退縮 2 公尺人行道旁設置 YouBike 服務點，供應約 20 柱停車柱供公眾使用」
 2. 本市公共自行車設置已達成全市 400 站目標，倘開發單位欲新設臺北市公共自行車租賃站，請依據「臺北市政府交通局受理民間捐贈公共自行車作業準則」提出申請，餘本局無意見。
- (二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案係申請自行劃定更新審議案，未涉本局權管，無意見。
- (三) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(四) 何委員芳子

本案屬單一產權、原容高於法容且更新前全棟作商業使用，請具體說明捐贈 3 處街角廣場可達多大的效益。

(五) 邱委員世仁

1. 請規劃單位說明本案規劃面積適用容積獎勵上限值為何？
2. 零碎開放空間較難利用，若能集中設計，對整體規劃公益性較能明顯提升。
3. 依規劃單位計算本案都更容積獎勵值為 174.19%，得申請容積獎勵上限為 169.94%，兩者差 5% 面積，更新後地下 6 層、地上 25 層之總樓地板面積計算來源為何？另外前面委員所提開放空間上建議再作調整。

(六) 謝委員慧鶯

1. 本案議題所述目前使用項目已不符經濟效益部份請再考量適宜性，另本案係屬單一產權之 28 年鋼筋混凝土造大樓，倘未來定位係提供地區好的住宅產品，單就本大樓目前回饋項目公益性較不足，建議考量可併同整合後方街廓。
2. 本案原容相當高，是否當時有申請開放空間容積獎勵？另目前所規劃的開放空間與現況無異。

(七) 邱委員裕鈞

請規劃單位補充說明本案未來開發戶數、地下室車位數量及是否需經環評？

(八) 遲委員維新

1. 本案公益性項目以退縮開放空間部分公益性相對較小，建議針對原容、更新後申請容獎與所提回饋之間比例作補充說明。
2. 當前臺北觀光景氣不好因素並不是需要用都市更新去改善的原因。

(九) 簡委員裕榮

請規劃單位補充說明本案都市更新必要性，另所提公益性部分除開放空間外僅認養公園、ubike 等，惟本案原容非常大，建議公益性內容應將周邊環境衝突所產生的問題如何降低及回饋納入考量。

(十) 詹委員勳敏

本案現況全棟作商業使用，更新後 1-4 樓作商業使用其餘作住宅，惟使用分區係屬商三特（住三），更新後商業使用比例是否會偏低請再考量。

(十一) 陳委員建華

本案捐贈公益設施項目是否有申請容積獎勵，請補充說明。

(十二) 劉委員秀玲

本案基地面積3,468平方公尺，更新後退縮留設人行道僅留2公尺，其公益性似有不足；另捐贈3處100平方公尺以上街角廣場，相對周邊建物沿街面留設街角廣場面積較本案大，請再考量。

申請人回應：

- (一) 本案未來1-4樓作商業使用，其餘樓層回歸原屬使用分區作住宅使用。
- (二) 本案△F1原容高於法容申請獎勵為15,454.44(139.94%) 未含△F1獎勵僅申請3,782.51(34.25%)，原容積為26,498.44m²。
- (三) 本案捐贈3處廣場用地未來將不申請都市更新容積獎勵，另人行步道退縮部分將會申請△F5-3容積獎勵。
- (四) 有關本案原容部分，西華大飯店興建當時確實無申請開放空間容積獎勵，皆為面前道路寬度及未實施容積獎勵規定前興建。

決議：本案公益性內容不足，另有關都市更新必要性、未來使用方式及回饋方式須更充分的分析，請再補充公益性及必要性內容後再提會討論。